

## PUTUSAN

Nomor 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk



### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Depok yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara tertentu dalam tingkat pertama dalam persidangan Majelis telah menjatuhkan Putusan atas Perlawanan Perlawanan Eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh:

**NINA ROSSANA** umur 36 tahun, agama Islam, pekerjaan **Ibu Rumah Tangga**, tempat tinggal di Jl. Haji Soleh RT.001 Rw.007 Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Riki Martim, SH, Indra Ramadhona Sarumpaet, SH., MH, Rizki Masapan, SH, dan Ronald Balderima, SH, ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada kantor Advokat Martim,Balderima, Sarumpaet (MBS) & Associates di Epicentrum Walk, 5 th Floor, Suites South a 529, Jl.HR.Rasuna Said, Karet Kuningan, Setiabudi,Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.2408/RM-MBS/NNA/DPK-PDT /XII/2016 Tanggal 30 Nopember 2016, selanjutnya disebut sebagai "**Pelawan**";

### M E L A W A N

**PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.** Muamalat Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio, Kav.18 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950. Dalam hal ini memberi kuasa kepada IFTITAH ZAHARAH dkk, sebagai karyawan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk bertindak berdasarkan Surat Hal. 1 dari 56 hal. Putusan Nomor 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk

Kuasa Nomor 057/B/DIR-SKU/III/2017 tertanggal 19 April 2017 untuk dan atas nama serta mewakili Bank Muamalat, selanjutnya disebut sebagai **TERLAWAN I**;

**ADAM MALIK, sebagai Direktur Utama PT.SARANA INTERNASIONAL** berkedudukan di Jl.Cirendeu Indah III Rt.02, Rw.01 Nomor 69, Desa Cirendeu, Kecamatan Ciputat Timur, Tangerang Selatan, Banten selanjutnya disebut **TERLAWAN II**;

**PT. ALTRA EXCIS INVESTAMA**, Berkedudukan di Jalan R.P.Soeroso No.27 J, Jakarta PUsat, dalam hal ini diwakili oleh Direktur Utamanya ACHMAD LATIEF ALWY, dalam hal ini memberi kuasa kepada dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Susanto**, SH, MM, M.H, Rama Atyanto Gama, SH., Iskak, SH, dan dkk ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada kantor Advokat "SUSANTO LAW FIRM" di Ruko Golden Savana No. 4, Jl. Sarua Bulak Raya RT. 004 RW. 003 Kelurahan Pondok Petir Kecamatan Bojongsari, Kota Depok dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1153/SK/SLF/I/2017 Tanggal 10 Januari 2017 selanjutnya disebut **TERLAWAN III**;

**Pengadilan Agama** tersebut;

Telah mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak;

Telah memeriksa alat bukti di persidangan;

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan Perlawanannya tertanggal 06 Desember 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Depok dengan Register Nomor 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk tertanggal 06 Desember 2016 telah mengajukan perlawanan perlawanan eksekusi hak tanggungan dengan dalil-dalil sebagai berikut :

1. Bahwa PELAWAN adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan yang sah berdasarkan sertifikat Hak Milik Mo.1409 atas Nama Nina Rossana seluas 579 M<sup>2</sup>, terletak di di Jl.Haji Soleh, RT.001, Rw.007, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok (d/h Jl.Hsoleh Rt.006/Rw.007 Kelurahan Pangkalan Jati Limo, Bogor, setelah adanya pemekaran dan pemecehaan wilayah darai Bogor menjadi Kota Depok)

Dengan batas-batasnya :

Sebelah utara : Pondok Labu Garden

Sebelah selatan : Jl.Soleh

Sebelah barat : Rumah Kosong Kusnandar

Sebelah Timur : Tanah Kosong

2. Bahwa TERLAWAN II mendapatkan pekerjaan atau proyek Water treatment Plant (Proyek PDAM) di Tenggarong, Kalimantan Timur dengan Pihak TERLAWAN III dengan nomor kontrak 398/AXIS/TGR/LGL/AM/I/05 tertanggal 17 Januari 2005 dengan nilai pekerjaan sebesar Rp.13.500.000.000 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah)
3. Bahwa dengan adanya kepentingan proyek tersebut, TERLAWAN III menggunakan Sertifikat PELAWAN sebagai jaminan ke bank Muamalat dengan cara meminjam kepada suami dari PELAWAN, yang pada 28 maret 2002 meninggal dunia;
4. Bahwa TERLAWAN II berjanji meminjam sertfikat tanah tersebut kepada Suami dari PELAWAN hanya untuk jangka waktu 1 tahun saja, yang kemudian diketahui ternyata diperpanjang menjadi 6 (enam) bulan.

5. Bahwa TERLAWAN II mendapatkan pembiayaan dari TERLAWAN I sebesar Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Surat Persetujuan Pembiayaan No.111/SPP/SLP/IX/06 tanggal 28 September 2006, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.1409 atas nama PELAWAN.
6. Bahwa kemudian TERLAWAN III tidak dapat membayar sesuai dengan kontrak 398/AXIS/TGR/LGL/AM/I/05 tertanggal 17 Januari 2005 kepada TERLAWAN I, sehingga TERLAWAN I tidak dibayar oleh TERLAWAN II.
7. Bahwa kemudian TERLAWAN II memberikan Hak Cessie (hak Tagih piutang) yang nilainya Rp.13.500.000.000 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) sedangkan nilai pembiayaan dari TERLAWAN I sebesar Rp.8.500.000.000 (delapan milyar lima ratus juta rupiah),
8. Bahwa mengingat hak cessie pihak TERLAWAN II yang bernilai Rp.13.500.000.000 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) melebihi dari jaminan milik PELAWAN yang digunakan oleh TERLAWAN II berupa sertifikat milik PELAWAN yang bernilai 1.200.000.000, dimana selisih kelebihan sebesar Rp.5.000.000.000 dari TERLAWAN III.
9. Bahwa dengan selisih kelebihan tersebut, harusnya jaminan milik PELAWAN tidak lagi dijadikan sebagai jaminan oleh Pihak TERLAWAN II kepada TERLAWAN I.
10. Bahwa adanya itikad tidak baik dalam penggunaan jaminan milik PELAWAN yang digunakan oleh Pihak TERLAWAN II, dengan tidak memberitahukan perkembangan proses pelunasan kepada pihak TERLAWAN I.
11. Bahwa dengan adanya hal tersebut, pihak PELAWAN lah yang dirugikan sebagai pemilik jaminan tersebut dalam bentuk sertifikat tanah yang digunakan oleh TERLAWAN II;
12. Bahwa PELAWAN tidak pernah mendapatkan manfaat atau uang sepeser pun dari TERLAWAN II dan TERLAWAN III terkait sertifikat milik PELAWAN yang dijadikan sebagai jaminan, dalam kondisi pada saat itu TERLAWAN II butuh dana, mengingat dahulu TERLAWAN II dan TERLAWAN III yang bermohon kepada suami dari PELAWAN agar

dipinjamkan dan akan dikembalikan, tapi ternyata ketiak suami dari Pelwan meninggal janji dari TERLAWAN II dan TERLAWAN III urung dilaksanakan;

13. Bahwa atas kejadian tersebut betapa kagetnya PELAWAN ketika mendapatkan anmaning dari pengadilan agama kota depok terkait pelaksanaa eksekusi;
14. Bahwa oleh karena itu PELAWAN tidak bisa menerima dan menolak eksekusi tersebut karena asset tersebut merupakan penopang hidup bagi PELAWAN sehingga jika nantinya dilelang maka PELAWAN akan kehilangan sumber mata pencaharian. Untuk itu PELAWAN mengajukan perlawanan ini;
15. Bahwa hubungan hutang piutang antara TERLAWAN II, TERLAWAN III dengan TERLAWAN I sepenuhnya menjadi tanggung jawab TERLAWANII dan TERLAWAN III dan tidak melibatkan PELAWAN yang memang tidak mengetahui apa-apa dan TERLAWANII juga tidak pernah memberitahukan kepada PELAWAN akan hal adanya kredit macet TERLAWAN II;
16. Bahwa seharusnya TERLAWAN I menagih dan mengejar TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk bertanggung jawab melunasi hutangnya dan mengutamakan asset atau harta TERLAWAN II dan TERLAWAN III untuk dieksekusi bukanlah asset milik PELAWAN;
17. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Kota Depok, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, CACAT HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN karena diajukan oleh PELAWAN EKSEKUSI yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing disebabkan oleh surat kuasa yang digunakan ADALAH SURAT KUASA SUBTITUSI, dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa dalam penetapan a quo dengan dijelaskan disebutkan bahwa Penerima kuasa dari Kantor MULIADI & PARNERS didasarkan pada kuasa substitusi TEDDY M. SUBEKTI selaku Investment Banking & Syndication Division Head and Branch

Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Cabang Jakarta Main Branch;

- b. Bahwa TERLAWAN I adalah Badan Hukum yang berbentuk Perseroan Terbatas yang tunduk pada Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UU Perseroan Terbatas”);
- c. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”), pengertian Direksi adalah: *“Direksi adalah Organ Perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan Perseroan untuk kepentingan Perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan Perseroan serta mewakili Perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.”* Direksi juga berwenang mewakili Perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan (Pasal 98 ayat [1] UUPT). Dan dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili Perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar (Pasal 98 ayat [2] UUPT);
- d. Mahkamah Agung melalui buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, pada hal 53 bagian f poin d, telah memberikan petunjuk bahwa dalam hal perwakilan bagi pihak-pihak yang bersengketa (perdata) di Pengadilan, maka yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Pelawan atau Terlawan atau Pelawan di pengadilan yang pihaknya merupakan Perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah Direksi/Pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;
- e. Jika kita analisa adanya penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok Nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, adalah akibat permohonan dari Advokat yang tergabung dalam MULIADI & PARTNERS yang mendapatkan kuasa substitusi dari TEDDY M. SUBEKTI selaku Investment Banking & Syndication Division Head and Barnach Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Cabang Jakarta

Main Branch. Seharusnya yang berwenang mengajukan permohonan eksekusi adalah TEDDY M. SUBEKTI yang telah mendapatkan surat kuasa dari Direktur PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Sedangkan Advokat pada MULIADI & PARTNERS tidak berwenang mengajukan permohonan eksekusi karena tidak mewakili PT sebagai Badan Hukum, oleh karenanya penetapan a quo adalah cacat hukum dan haruslah dibatalkan;

18. PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, CACAT HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN karena telah dibuat secara PREMATUR;

- a. Bahwa kewenangan Pengadilan Agama dalam Pasal 55 [1] UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh Pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. Namun, Pasal 55 [2] UU ini memberi peluang kepada para pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan perkara mereka di luar Pengadilan Agama apabila disepakati bersama dalam isi akad. Sengketa tersebut bisa diselesaikan melalui musyawarah, mediasi perbankan, Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain dan/atau melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum;
- b. Bahwa dalam Akta Wa'd Pembiayaan Murabahah No. 214 tanggal 26 Desember 2006 dan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah I No. 234 tanggal 27 Desember 2006 [Pasal Perselesaian Pasal 12] pada pokoknya menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa akan dilakukan secara musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
- c. Bahwa tahapan penyelesaian sengketa tersebut tidak dilalui oleh Terlawan I. Hal ini jelas menyebabkan permohonan eksekusi Terlawan premature. *Seharusnya diajukan setelah mekanisme secara prosedur sesuai perjanjian tersebut terpenuhi;*

d. Mengenai penyelesaian sengketa antara bank syariah, ketentuan Pasal 55 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (“UU 21/2008”) mengatur bahwa:

- 1) *Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*
- 2) *Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.*
- 3) *Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah;*

e. Bahwa Sikap TERLAWAN I yang dengan serta merta akan mengajukan Permohonan Eksekusi yang berujung pada pelelangan jaminan merupakan sikap yang tidak berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring* adalah sebagai berikut:

- 1) Melalui *rescheduling* (penjadwalan kembali), yaitu suatu upaya hukum untuk melakukan perubahan terhadap beberapa syarat perjanjian kredit yang berkenaan dengan jadwal pembayaran kembali/ jangka waktu kredit termasuk tenggang (*grace period*), termasuk perubahan jumlah angsuran. Bila perlu dengan penambahan kredit;
- 2) Melalui *reconditioning* (persyaratan kembali), yaitu melakukan perubahan atas sebagian atau seluruh persyaratan perjanjian, yang tidak terbatas hanya kepada perubahan jadwal angsuran, atau jangka waktu kredit saja. Tetapi perubahan kredit tersebut tanpa



memberikan tambahan kredit atau tanpa melakukan konversi atas seluruh atau sebagian dari kredit menjadi equity perusahaan;

- 3) Melalui *restructuring* (penataan kembali), yaitu upaya berupa melakukan perubahan syarat-syarat perjanjian kredit berupa pemberian tambahan kredit, atau melakukan konversi atas seluruh atau sebagian kredit menjadi perusahaan, yang dilakukan dengan atau tanpa *rescheduling* atau *reconditioning*;

Restrukturisasi Kredit adalah upaya perbaikan yang dilakukan Bank dalam kegiatan perkreditan terhadap debitur yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya, yang dilakukan antara lain melalui:

- a. penurunan suku bunga Kredit;
- b. perpanjangan jangka waktu Kredit;
- c. pengurangan tunggakan bunga Kredit;
- d. pengurangan tunggakan pokok Kredit;
- e. penambahan fasilitas Kredit; dan atau
- f. konversi Kredit menjadi Penyertaan Modal Sementara;

TERLAWAN I tidak menempuh upaya-upaya tersebut di atas dan terbukti memaksakan pemberlakuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah;

- f. Oleh karena permohonan eksekusi Terlawan adalah premature maka cukup alasan Majelis Hakim perkara a quo membatalkan penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk;

19. PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk., CACAT HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN

karena dibuat tanpa mendengarkan keterangan dari PELAWAN hal ini disebabkan pemberian aanmaning yang tidak patut secara hukum;

Bahwa sebelum Ketua Pengadilan Agama DEPOK menerbitkan penetapan a quo, Ketua Pengadilan Agama DEPOK baru sekali saja TIDAK melakukan panggilan aanmaning terhadap Pelawan. Hal ini menjadikan Penetapan Eksekusi Batal Demi Hukum. KARENA MENGABAIKAN ASAS KEHATI-HATIAN;

20. PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, CACAT HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN karena PENGADILAN AGAMA Depok tidak mempunyai kewenangan secara ABSOLUT untuk memeriksa permohonan Eksekusi dari Terlawan;

- a. Terdapat forum penyelesaian yang dipilih antara Pelawan I dengan Terlawan yang terdapat dalam Akta Wa'd Pembiayaan Murabahah No. 214 tanggal 26 Desember 2006 dan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah I No. 234 tanggal 27 Desember 2006 pada pokoknya menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa akan dilakukan secara musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas);
- b. Bahwa pemilihan forum penyelesaian sengketa tersebut tunduk pada asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) sebagaimana yang digariskan Pasal 1338 KUH Perdata;
- c. Bahwa setidaknya berdasarkan hal tersebut di atas Pengadilan Agama Depok tidak berwenang secara absolute untuk memeriksa permohonan eksekusi dari Terlawan;
- d. Bahwa oleh karena Pengadilan Agama Depok tidak mempunyai kompetensi secara absolute maka cukup alasan untuk membatalkan penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok a quo;

21. Bahwa dalam pelaksanaan penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok adalah cacat hukum karena Pelawan belum pernah dinyatakan melakukan wanprestasi oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

22. Bahwa perbuatan melawan hukum tersebut menjadikan permohonan eksekusi yang diajukan Terlawan I adalah cacat hukum dan oleh karenanya Penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok haruslah dibatalkan;
23. Bahwa oleh karena perlawanan dari Pelawan didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah maka cukup alasan bagi Majelis Hakim perkara a quo untuk Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan atau upaya hukum lainnya;
24. Bahwa TERLAWAN II, TERLAWAN III pernah menawarkan asset-nya kepada TERLAWAN I yaitu Villa di Dago Bandung. Namun solusi tersebut diabaikan oleh TERLAWAN I sehingga Pelawan-lah yang pada akhirnya dirugikan. Untuk itu Pelawan memohon agar TERLAWAN II, TERLAWAN III mengutamakan menjual asetnya untuk melunasi pinjamannya sehingga tanah dan bangunan milik Pelawan tidak dilakukan pelelangan;
25. Oleh karena Terlawan adalah pihak yang dikalahkan maka sudah benar jika dihukum untuk membayar biaya perkara untuk seluruhnya;

## **PERMOHONAN**

Berdasarkan dasar alasan perlawanan tersebut di atas, Pelawan memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Depok c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan batal dan tidak mengikat demi hukum PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, tentang Pelaksanaan Eksekusi;
4. Menyatakan batal demi hukum pelaksanaan eksekusi Pengadilan Agama Depok pada beserta berita acara eksekusinya sebagai pelaksanaan PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk;

5. Menyatakan TERLAWAN II dan TERLAWAN III bertanggung jawab sepenuhnya akan hutangnya terhadap TERLAWAN I;
6. Memerintahkan TERLAWAN I untuk mengeksekusi harta milik TERLAWAN II dan TERLAWAN III terlebih dahulu untuk melunasi hutang TERLAWAN II dan TERLAWAN III terhadap TERLAWAN I;
7. Menghukum Terlawan untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini;

Atau, Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (EX AEQUO ET BONO );

Bahwa Pelawan telah menguasai kepada Riki Martim, SH, Indra Ramadhona Sarumpaet, SH., MH, Rizki Masapan, SH, dan Ronald Balderima, SH, ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada kantor Advokat Martim, Balderima, Sarumpaet (MBS) & Associates di Epicentrum Walk, 5 th Floor, Suites South a 529, Jl.HR.Rasuna Said, Karet Kuningan, Setiabudi, Jakarta Selatan, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.2408/RM-MBS/NNA/DPK-PDT /XII/2016 Tanggal 30 Nopember 2016;

Bahwa demikian juga Terlawan I telah menguasai kepada Iftitah Zaharah dkk, sebagai karyawan PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk Muamalat Tower, Jl. Prof. Dr. Satrio, Kav.18 Kuningan Timur, Setiabudi, Jakarta Selatan 12950 bertindak berdasarkan Surat Kuasa Nomor 057/B/DIR-SKU/III/2017 tertanggal 19 April 2017 untuk dan atas nama serta mewakili Bank Muamalat;

Bahwa demikian juga Terlawan III telah menguasai kepada Susanto, SH, MM, M.H, Rama Atyanto Gama, SH., Iskak, SH, dan dkk ADVOKAT / KONSULTAN HUKUM, baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri, berkantor pada kantor Advokat "SUSANTO LAW FIRM" di Ruko Golden Savana No. 4, Jl. Sarua Bulak Raya RT. 004 RW. 003 Kelurahan Pondok Petir Kecamatan Bojongsari, Kota Depok dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1153/SK/SLF/I/2017 Tanggal 10 Januari 2017,;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan hadir secara pribadi didampingi kuasa hukumnya, dan Terlawan I serta Terlawan III hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya;

Bahwa Terlawan II tidak pernah datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk datang sebagai kuasanya, meskipun menurut berita acara panggilan dari Juru Sita tanggal 29 Desember 2016 Nomor: 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk dan tanggal 16 Maret 2017 Nomor: 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk dan tanggal 13 September 2017 Nomor: 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk yang dibacakan di depan sidang telah dipanggil secara resmi dan patut dan ketidakhadirannya tersebut tanpa alasan yang sah;

Bahwa pada setiap persidangan Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan dengan cara menasihati pihak Pelawan dan Terlawan agar dapat menyelesaikan masalahnya secara kekeluargaan, tetapi tidak berhasil;

Bahwa, sebagaimana amanat perma nomor 1 tahun 2016 Majelis Hakim telah memerintahkan kepada Pelawan dan Terlawan agar diadakan acara mediasi dalam rangka perdamaian dan para pihak telah setuju untuk memilih Drs. Dindin Syarif Nurwahyudin sebagai Hakim mediator, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk;

Bahwa usaha mendamaikan kedua belah pihak melalui mediator tersebut dan mediasi telah ditempuh dari tanggal 17 Mei 2017 sampai dengan tanggal 14 Juni 2017, namun sebagaimana laporan hasil mediasi yang dibuat oleh mediator, mediasi telah dilaksanakan akan tetapi antara Pelawan dan Terlawan gagal mencapai kesepakatan, oleh karenanya Mediasi dinyatakan gagal/tidak berhasil;

Bahwa Majelis Hakim juga berulang kali memberikan kesempatan kepada kedua belah pihak untuk menempuh upaya damai secara sendiri oleh prinsipal langsung dengan didampingi kuasa masing-masing diluar persidangan dan diluar mediasi, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

Bahwa kemudian persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat perlawanan Pelawan dalam sidang *terbuka* untuk umum, yang maksud dan isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut, kuasa Terlawan I dan Terlawan III telah memberikan jawaban secara tertulis sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini, disamping menyampaikan jawaban Terlawan juga menyampaikan bantahan/eksepsi secara tertulis yang disampaikan pada sidang tanggal 21 Juni 2017 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan perlawanan pelawan dan atas pertanyaan Ketua Majelis, Kuasa Hukum Pelawan menyatakan tidak ada perubahan dan tambahan atas perlawanannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I Bank Muamalat Indonesia Tbk melalui kuasanya telah menyampaikan jawaban dan eksepsi/bantahan yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI:**

##### **A. PERLAWANAN PELAWAN KABUR ATAU TIDAK JELAS (OBSCUR LIBEL)**

1. Bahwa perlawanan perlawanan Pelawan harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur, tidak jelas, dan tidak lengkap (*obscurr libels*). Kabur dan tidak jelasnya dalil dan dasar hukum perlawanan Pelawan, terbukti sebagaimana uraian fakta-fakta dibawah ini;
2. Bahwa pada pokoknya maksud dan tujuan Pelawan dalam perkara aquo adalah untuk membatalkan permohonan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan I kepada Pengadilan Agama Depok yang telah ditetapkan dengan Penetapan No.002/Pdt.Eksy/2015/PA.Dpk tanggal 04 Januari 2016 ("**Penetapan Eksekusi 002**").
3. Bahwa Pelawan dalam dalil perlawanannya menyatakan melakukan perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi 002 oleh Pengadilan Agama Depok atas tanah dan bangunan terletak di Jl. Haji Soleh, Rt 001, Rw.007, Kelurahan Pangkalan Jati, Limo, Kecamatan Cinere dahulu di Jl. Haji Soleh Rt.006/Rw.007, Kelurahan Pangkalan Jati Limo, Bogor berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.1409 atas nama Nina Rossana ("**SHM 1409/Pangkalan Jati**") (*vide posita Pelawan angka 1 halaman 1*);

4. Bahwa perlawanan Pelawan tersebut tidak lengkap karena sertipikat milik Pelawan yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Eksekusi 002 tidak hanya SHM 1409/Pangkalan Jati saja, melainkan juga Sertipikat Hak Milik No.1586/Pangkalan Jati yang merupakan satu hamparan tanah dan bangunan dengan SHM 1409/Pangkalan Jati. Sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi 02 disebutkan:

*“Memerintahkan Panitera/Jurusita atau jika berhalangan diganti oleh wakilnya yang sah disertai oleh 2 (dua) orang saksi untuk melakukan sita eksekusi dan selanjutnya menjual secara lelang melalui kantor lelang negara atau barang yang dijadikan Hak Tanggungan oleh Terlawan Eksekusi berupa beberapa bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak dahulu di Jl. H.Soleh Rt/Rw 006/01 Pangkalan Jati, Limo, Bogor, sekarang Jl. H.Soleh Rt.002 Rw.007, Pangkalan Jati, Cinere, Depok, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.1409 seluas 288 m<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No.1586 seluas 291 m<sup>2</sup>, kesemuanya atas nama Nina Rossana”.*

5. Bahwa lebih lanjut perlawanan Pelawan juga tidak disertai dengan dasar hukum yang jelas, terbukti dengan dalil perlawanan yang diajukan oleh Pelawan yang didasari karena Pelawan tidak menikmati kredit maupun hasil kredit apapun yang diajukan oleh Terlawan II dan Terlawan III kepada Terlawan I karena itu Pelawan menyatakan seharusnya jaminan milik Pelawan tidak dieksekusi (*vide posita Pelawan angka 12 halaman 2*). Bahwa dalil yang diajukan oleh Pelawan dalam perlawanan aquo sangat tidak jelas karena tidak menyebutkan dasar hukum sama sekali.
6. Bahwa perlawanan yang tidak jelas dasar hukumnya adalah perlawanan yang melanggar tertib hukum beracara yang berlaku (*asas process doelmatigheid*) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat 3 Rv, yang menetapkan bahwa *“upaya-upaya dan pokok perlawanan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie)”*.
7. Bahwa Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti bahwa posita Pelawan kabur, tidak lengkap dan tidak jelas dasar hukumnya (*obscurr libel*), dan karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim

pemeriksa perkara aquo menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Terlawan I secara tegas menyangkal dan menolak seluruh dalil, alasan, dan argumen yang dikemukakan Pelawan, kecuali atas hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Terlawan I serta terbukti kebenarannya menurut hukum.
2. Bahwa dalam menjawab dalil-dalil perlawanan Pelawan dan guna membuat terang dan jelas permasalahan sesungguhnya terkait perkara aquo, maka Terlawan I juga akan menyampaikan fakta-fakta dan dasar hukum Penetapan Eksekusi 002 yang diajukan perlawanan aquo oleh Pelawan, sebagaimana uraian dibawah ini:

### **A. FASILITAS PEMBIAYAAN TELAH DITERIMA OLEH TERLAWAN II DAN OBYEK SENGKETA MERUPAKAN JAMINAN YANG TELAH DIBEBANKAN DENGAN HAK TANGGUNGAN;**

3. Bahwa Terlawan II merupakan nasabah pembiayaan dari Terlawan I yang telah memperoleh fasilitas pembiayaan dari Terlawan I berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No.25 tanggal 12 Desember 2003 Jo. Akad Pembiayaan Murabahah No.84 tanggal 16 Maret 2005 Jo. Akta Perubahan Pembiayaan Wa'ad Murabahah No. 261 tanggal 29 September 2006 yang ketiganya dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta Pusat ("**Akad Pembiayaan**");
4. Bahwa untuk menjamin pelunasan atas pembiayaan dari Akad Pembiayaan, Terlawan II telah memberikan beberapa jaminan pembiayaan kepada Terlawan I diantaranya sebagai berikut:
  - a) Tanah dan Bangunan terletak di Jl. H. Soleh Rt.006/01, Pangkalan Jati, Limo, Bogor, berdasarkan SHM No.1409/Pangkalan Jati atas nama Nina Rossana ("**SHM 1409/Pangkalan Jati**");
  - b) Tanah dan Bangunan di Kelurahan Pangkalan Jati Kecamatan Limo Kota Depok, berdasarkan SHM No.1586/Pangkalan Jati atas nama Nina Rossana ("**SHM 1586/Pangkalan Jati**")



- c) Cessie tagihan proyek dari Terlawan III minimal sebesar Rp 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta Rupiah);
  - d) Corporate Guarantee dari Terlawan III;
  - e) Personal Guarantee dari Ahmad Latief Alwy;
5. Bahwa terhadap SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati milik Pelawan, Pelawan telah menjaminkan secara sukarela kepada Terlawan I sebagai jaminan pembiayaan Terlawan II berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.16 tanggal 01 Juni 2005, dibuat dihadapan Arry Supratno, Notaris di Jakarta dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.431/2005 tanggal 16 Juli 2005 (“**SHT 2449/2005**”);
6. Bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima Terlawan II, diberikan oleh Pelawan selaku pemilik jaminan, sebagaimana dinyatakan dalam APHT No.431/2005, yang dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, terbukti dengan diterbitkannya SHT 2449/2005 yang memuat irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”*, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UUHT**”) yang menyatakan: *“irah-irah yang dicantumkan pada sertifikat hak tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertifikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga parate executie sesuai peraturan hukum acara perdata”*.
7. Bahwa kekuatan eksekutorial hak tanggungan didasarkan pada kuasa yang diberikan oleh pemberi hak tanggungan ic. Pelawan kepada

pemegang hak tanggungan ic. Terlawan I, sebagaimana terlihat pada Pasal 2 point ke-6 APHT No.431/2005 yang berbunyi sebagai berikut:

*“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a) Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang obyek hak tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;***
- b) Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c) Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d) Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e) Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang debitur tersebut diatas; dan*
- f) Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.”*

8. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 9 sampai dengan angka 16 halaman 3 dan 4 yang pada intinya menyatakan:

- a) Terdapat jaminan atau asset lain yang dimiliki oleh Terlawan II, ic. Hak Cessie (*Hak Tagih Piutang*) yang nilainya Rp 13.500.000.000,- (tiga belas milyar lima ratus juta Rupiah), dimana Hak Cessie tersebut melibihi jaminan milik Pelawan yang hanya bernilai Rp 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), sehingga seharusnya tidak dijadikan jaminan lagi oleh Terlawan II kepada Terlawan I;
- b) Aset Pelawan seharusnya tidak dieksekusi oleh Terlawan I karena hubungan hukum hutang piutang adalah antara Terlawan II, Terlawan

III dengan Terlawan I dan bukan antara Terlawan I dengan Pelawan oleh sebabnya seharusnya Terlawan I menagih dan mengejar Terlawan II dan Terlawan III untuk melunasi hutangnya dan menggunakan asset atau harta Terlawan II dan Terlawan III untuk dieksekusi dan bukan asset milik Pelawan.

9. Perkenan Pelawan periksa kembali, bahwa SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati merupakan jaminan yang telah dibebankan dengan hak tanggungan dan telah diberikan secara sukarela oleh Pelawan sebagai jaminan dibuktikan dengan telah dibebankannya hak tanggungan Obyek Sengketa berdasarkan SHT 2449/2005, sehingga pemegang hak tanggungan ic. Terlawan I berhak untuk melakukan eksekusi hak tanggungan terhadap jaminan yang telah dibebankan dengan sempurna dengan hak tanggungan, apabila Terlawan I wanprestasi;
10. Hal ini sesuai dengan **Pasal 6 UUHT**, yaitu sebagai berikut:

*“Bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji”*

Dalam penjelasan Pasal 6 UUHT, Pemegang Hak Tanggungan diberikan kedudukan didahulukan atau hak preferen, yaitu kedudukan untuk mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan lebih dahulu daripada kreditur lainnya, sebagaimana Penjelasan Pasal 6 UUHT yang menyatakan:

*“Hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil*

*penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.”*

11. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas, telah terbukti bahwa SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati merupakan jaminan yang telah diberikan secara sukarela oleh Pelawan kepada Terlawan I dan telah diikat dengan sempurna dengan SHT 2449/2005, dengan demikian maka sudah sepatutnya perlawanan Pelawan harusnya ditolak, maka mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo untuk menolak perlawanan Pelawan seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan perlawanan Pelawan tidak dapat diterima.

**A. TERLAWAN II TELAH WANPRESTASI SEHINGGA MEMBERIKAN HAK DAN KEWENANGAN KEPADA TERLAWAN I UNTUK MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN**

12. Bahwa pada tahun 2013, pembiayaan dari Terlawan II mengalami macet dan Terlawan II tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I walaupun telah diperingatkan kepada Terlawan II melalui Surat Peringatan No.100/BMI-JMB/REM/VIII/14 tanggal 21 Agustus 2014 dan Surat Somasi No.93/MP/VIII/2015 tanggal 13 Agustus 2015.
13. Bahwa oleh karena Terlawan II tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I yang berdasarkan Akad Pembiayaan, maka sesuai ketentuan Pasal 1238 jo. Pasal 1243 KUHPerdara, Terlawan II dinyatakan telah wanprestasi/cidera janji;
14. Bahwa wanprestasi Terlawan II memberikan hak dan kewenangan kepada Terlawan I untuk melakukan eksekusi atas jaminan pembiayaan, termasuk eksekusi hak tanggungan atas SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati yang telah dibebani hak tanggungan berdasarkan SHT 2449/2005, sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUHT yang menyebutkan sebagai berikut:

*“Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:*

- a) *hak pemegang tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau*

*b) titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan hak mendahului dari kreditor-kreditor lainnya.”*

15. Bahwa berdasarkan mandat UUHT, Terlawan I telah mengajukan penetapan eksekusi hak tanggungan atas SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati ke Pengadilan Agama Depok, permohonan mana telah diproses oleh Pengadilan Agama Depok dengan diterbitkannya Penetapan Eksekusi 002 oleh Pengadilan Agama Depok. Bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak terdapat dasar dan alasan bagi Pelawan untuk menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi 002 tidak mempunyai kekuatan mengikat atau batal demi hukum.

**A. PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA DEPOK No.002/PDT.EKSY/2015/PA.DPK ADALAH SAH DAN MENGIKAT**

Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Pelawan butir 17 s/d 25 dan angka 3 s/d 4 petitum Pelawan yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penetapan Eksekusi 002 adalah cacat hukum sehingga dinyatakan batal dan tidak mengikat, dengan alasan dan dasar hukum sebagaimana diuraikan dibawah ini:

***Terlawan I dalam kedudukan sebagai Pelawan Eksekusi memiliki hak dan kewenangan untuk mengajukan permohonan eksekusi***

16. Bahwa Pelawan dalam posita angka 17 huruf a s/d e menyatakan bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok berdasarkan Penetapan Eksekusi 002 harus dibatalkan karena diajukan melalui surat kuasa substitusi oleh Muliadi and Partners selaku penerima kuasa dari Teddy M. Subekti selaku *Investment Banking & Syndication Division Head* dan penggunaan kuasa substitusi ini menurut Pelawan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) UU No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

17. Bahwa pemberian kuasa oleh Teddy M. Subekti kepada Muliadi & Partners adalah sah dan mengikat sesuai dengan UUPT, karena yang bersangkutan bertindak mewakili Terlawan I berdasarkan Surat Kuasa Direksi yang dilengkapi dengan "hak substitusi" yang memberikan hak dan kewenangan untuk menguasai kuasa yang diterima dari Direksi Terlawan I kepada pihak yang ditunjuk ic. Muliadi & Partners;
18. Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan Pasal 103 UUPT yang menyebutkan bahwa Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana diuraikan dalam surat kuasa. Oleh karena, sepanjang Teddy M. Subekti memiliki kuasa dengan hak substitusi dari Direksi, maka yang bersangkutan tetap memiliki kewenangan untuk menguasai kuasa yang ia terima kepada pihak yang ditunjuk ic. Muliadi & Partners untuk mewakili perseroan di muka pengadilan;
19. Hal ini juga bersesuaian dengan ketentuan Pasal 1803 KUHPerdara yang menyebutkan sebagai berikut:

*"Penerima kuasa bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya:*

  1. *bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya (substitusi).*
  2. *bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu. Pemberi kuasa senantiasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk seorang lain sebagai penggantinya untuk mengurus barang-barang yang berada di luar wilayah Indonesia atau di luar pulau tempat tinggal pemberi kuasa. Pemberi kuasa dalam segala hal, dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya."*
20. Bahwa berdasarkan apa yang diuraikan Terlawan I diatas, maka Terlawan I menolak dengan tegas dalil Pelawan angka 17 huruf a s/d e dan mohon

kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

***Penetapan Eksekusi 002 tidak prematur***

21. Bahwa Terlawan I menolak secara tegas dalil posita Pelawan angka 18 huruf a s/d f yang pada pokoknya menyatakan Penetapan Eksekusi 002 cacat hukum karena prematur, dengan alasan, fakta dan dasar hukum sebagaimana uraian berikut ini;
22. Bahwa Pelawan kiranya perlu memahami kembali esensi dari UUHT dan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang tercantum dalam SHT 2449/2005, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (vide Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UUHT);
23. Bahwa Penetapan Eksekusi 002 yang merupakan pelaksanaan lelang eksekusi bukanlah sengketa terkait perbedaan pendapat (*dispute*) mengenai isi perjanjian (in casu Akad Pembiayaan), melainkan pelaksanaan atas hak Terlawan I selaku pemegang hak tanggungan berdasarkan SHT 2449/2005 yang mempunyai kekuatan yang dipersamakan dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sebagaimana telah diberikan oleh UUHT dan telah diperjanjikan/disepakati antara Pelawan selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan (vide Pasal 2 point ke-6 APHT No.431/2005);
24. Bahwa sebelum mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan, Terlawan I telah melakukan upaya-upaya untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah Terlawan II sebagaimana ketentuan yang dirujuk oleh Pelawan, serta telah berkali-kali mengingatkan Terlawan II untuk memenuhi kewajibannya. Namun karena Terlawan II tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I, maka Terlawan I akhirnya mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan kepada Pengadilan Agama Depok;

25. Bahwa tindakan Terlawan I mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan merupakan pelaksanaan hak dan kewenangan yang diberikan UUHT kepada Pemegang Hak Tanggungan ic. Terlawan I, yang mudah dan pasti dalam pelaksanaannya (vide Penjelasan Umum angka 9 jo. Penjelasan Pasal 20 ayat (1) UUHT) dan tidak perlu lagi diselesaikan dalam suatu persidangan tersendiri sebagaimana dalil perlawanan Pelawan;
26. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah seharusnya dan sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

***Penetapan Eksekusi 002 dilakukan sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku***

27. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil-dalil posita Pelawan pada butir 19 karena hal-hal yang didalilkan oleh Pelawan dalam posita tersebut merupakan dalil yang tidak benar dan menyesatkan;
28. Bahwa sehubungan dengan permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan Terlawan I, pada faktanya Pengadilan Agama Depok telah menerbitkan Penetapan Eksekusi 002 dan telah memanggil Terlawan II sebagai Terlawan Eksekusi I dan II serta Pelawan selaku Terlawan Eksekusi III untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama Depok guna diberi peringatan/teguran, supaya dalam batas waktu 8 (delapan) hari terhitung dari hari dan tanggal penegoran agar melunasi seluruh utangnya kepada Terlawan I;
29. Bahwa berdasarkan Berita Acara Teguran ternyata baik Terlawan II maupun Pelawan belum juga dapat memenuhi kewajibannya, melunasi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I. Oleh karena itu, telah tepat dan benar tindakan Pengadilan Agama Depok yang menetapkan dan memerintahkan juru sita Pengadilan Agama Depok untuk melakukan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan;

***Pengadilan Agama Depok mempunyai kewenangan memeriksa permohonan eksekusi hak tanggungan yang diajukan Terlawan I***



30. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas dalil perlawanan Pelawan butir 20 huruf a s/d d yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama Depok tidak berwenang secara absolut memeriksa permohonan eksekusi hak tanggungan dari Terlawan I karena yang berwenang adalah forum Basyarnas sebagaimana ketentuan penyelesaian sengketa dalam Akad Pembiayaan;
31. Bahwa dalil perlawanan Pelawan tersebut adalah tidak benar karena forum Basyarnas merupakan penyelesaian sengketa terkait perbedaan pendapat (dispute) mengenai isi perjanjian (in casu Akad Pembiayaan). Sedangkan permohonan eksekusi hak tanggungan, merupakan pelaksanaan atas hak Terlawan I sebagaimana telah diberikan oleh UUHT dan telah diperjanjikan/disepakati antara Pelawan selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan;
32. Bahwa sesuai ketentuan pasal 49 Undang-Undang No.3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama (**UU Peradilan Agama**) Jo. Buku II tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan dalam Empat Lingkungan Peradilan Edisi 2011, yang menyebutkan sengketa bidang ekonomi syariah adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, yang salah satunya meliputi lembaga keuangan/bank syariah. Bahwa selain itu juga disebutkan sengketa bidang ekonomi syariah dimana nasabahnya non muslim, tetap diselesaikan oleh Peradilan Agama, demikian juga dengan perlawanan terhadap sita eksekusi dan/atau perlawanan pembatalan lelang atas obyek sengketa yang merupakan kelanjutan pelaksanaan eksekusi yang menjadi kewenangan Pengadilan Agama harus diselesaikan oleh Pengadilan Agama walaupun pihak yang bersengketa ada yang beragama selain islam, sehingga terhadap sengketa ini adalah merupakan kewenangan Pengadilan Agama untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya;
33. Bahwa selain itu, mengacu kepada ketentuan dalam Pasal 118 HIR, obyek permohonan eksekusi hak tanggungan merupakan tanah atau benda tetap berdasarkan SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati, maka berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (3) HIR maka permohonan

diajukan kepada ketua Pengadilan Agama tempat dimana benda tetap berada in casu di Pengadilan Agama Depok.

*“Jika tidak diketahui tempat diam si Terlawan dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal Pelawan, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, maka diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang daerah hukumnya terletak barang tersebut.*

Oleh karena itu, dalil Pelawan yang menyatakan bahwa Pengadilan Agama Depok tidak berwenang untuk memeriksa dan memberikan penetapan atas permohonan eksekusi hak tanggungan atas SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum sama sekali.

34. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sudah sepatutnya dan seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

***Penetapan Eksekusi 002 tidak memerlukan putusan pengadilan mengenai wanprestasi Pelawan***

35. Bahwa Terlawan I menolak dengan tegas posita perlawanan Pelawan angka 21, yang pada pokoknya menyatakan Penetapan Eksekusi 002 cacat hukum karena Pelawan belum dinyatakan wanprestasi oleh putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.
36. Bahwa sebagaimana telah Terlawan I uraikan diatas, permohonan eksekusi hak tanggungan adalah merupakan pelaksanaan hak dan kewenangan Terlawan I selaku Pemegang Hak Tanggungan untuk menjual objek jamina hak tanggungan, karena Terlawan II telah wanprestasi tidak memenuhi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I.
37. Bahwa wanprestasinya Terlawan II dan Pelawan telah cukup dibuktikan dengan adanya Surat Peringatan No.100/BMI-JMB/REM/VIII/14 tanggal 21 Agustus 2014 dan Surat Somasi No.93/MP/VIII/2015 tanggal 13 Agustus 2015 Jo. Surat Aanmaning dan Berita Acara Teguran/Aanmaning dari Pengadilan Agama Depok kepada Terlawan II selaku Terlawan Eksekusi I

dan II serta kepada Pelawan selaku Terlawan Eksekusi III. Dimana faktanya hingga saat ini, baik Terlawan II maupun Pelawan tetap belum melunasi kewajibannya kepada Terlawan I.

38. Bahwa hak dan kewenangan Terlawan I tersebut dapat dilaksanakan secara langsung karena wanprestasi Terlawan II dan tidak memerlukan persetujuan atau putusan wanprestasi terhadap Pelawan (vide Pasal 20 ayat (1) UUHT jo. Pasal 2 point 6 APHT 431/2005). Sebagai pelaksanaan atas peraturan perundangan-undangan yang berlaku, maka tidak terdapat dasar dan alasan bagi Pelawan dengan menyatakan Penetapan Eksekusi 002 adalah cacat hukum dan harus dibatalkan.

**A. PELAWAN BUKAN PELAWAN YANG BERITIKAD BAIK DAN BENAR**

39. Bahwa Terlawan menolak secara tegas dalil-dalil petitum Pelawan angka 2 perlawanan Pelawan mengenai Pelawan yang beritikad baik dan benar, karena apa yang didalilkan Pelawan tidak lah didukung dengan fakta dan dasar hukum.
40. Bahwa itikad tidak baik Pelawan terbukti dengan adanya perlawanan Pelawan aquo yang tidak jelas dasar hukum perlawanannya, dimana faktanya di dalam dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Pelawan bermaksud untuk menghambat permohonan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan Terlawan I, yang merupakan hak dari Terlawan I untuk mendapatkan pembayaran atas hutang Terlawan II yang telah melakukan wanprestasi;
41. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana uraian Terlawan I pada jawaban huruf A s/d C diatas, tidak ada hal-hal yang mencerminkan itikad baik Pelawan sebagaimana dalil Pelawan, bahkan sebaliknya hal-hal yang nampak terlihat jelas hanyalah itikad buruk Pelawan yang berusaha menghindar dari kewajiban penjaminan atas pembiayaan yang diterima Terlawan II dari Terlawan I.
42. Bahwa dalil Pelawan yang menyatakan Pelawan bertikad baik adalah opini yang Pelawan bangun sendiri yang seolah-olah Pelawan telah melakukan itikad baik kepada Terlawan I, namun opini tersebut tidak didukung bukti dan fakta, sehingga harus ditolak dan dikesampingkan.

43. Bahwa lebih lanjut Terlawan I juga menolak dalil posita angka 24, yang menyatakan bahwa Terlawan I menolak tawaran dari Terlawan II dan Terlawan III yang pernah menawarkan rumahnya di Villa di Dago Depok untuk pembayaran tapi diabaikan oleh Terlawan I. Bahwa jikalau pernyataan dari Pelawan adalah benar maka Terlawan I tidak mungkin mengajukan Penetapan Eksekusi ke Pengadilan Agama Depok dan pembiayaan dari Terlawan II sudah dapat diselesaikan. Bahwa dalil yang disampaikan pelawan tersebut diatas adalah pernyataan yang sepihak dan mengada-ngada dan tidak dapat dipertanggungjawabkan maka sudah seharusnya perlawanan Pelawan harusnya ditolak;

Berdasarkan uraian, fakta-fakta dan bukti-bukti serta dasar hukum sebagaimana disampaikan diatas, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Agama Depok agar memutus perkara aquo dengan amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan I untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Perlawanan Perlawanan Pelawan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak Perlawanan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Pelawan sebagai Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik.
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan III (PT. ALTRA EXCIS INVESTAMA) melalui kuasanya menyampaikan jawaban dan bantahannya yang sebagai berikut:

1. Bahwa Terlawan III menolak seluruh perlawanan/bantahan Pelawan kecuali yang secara tegas diakui oleh Terlawan III;
2. Bahwa perlu di jelaskan asal muasalnya hubungan antara TERLAWAN III dengan PELAWAN adalah sebagai berikut :
  - a. Almarhum suami pelawan yaitu Bapak Rudy Yestzid mempunyai usaha di bawah naungan PT. Debiska di tahun 2000 sampai dengan tahun 2003. Dimana telah berhutang dengan bank swasta dengan nilai pinjaman kurang lebih Rp. 6 Milyar di tahun 2000-an dengan jaminan rumah atau tanah yang sama dengan jaminan di Terlawan I;
  - b. Singkatnya pada tahun 2001/2001 yakni pada dana tersebut dibawa lari mitra kerjanya dan PT Debiska mengalami total loss dengan masih adanya pinjaman di Bank Swasta. Maka bersamaan waktu saat itu Almarhum suami pelawan sedang sakit keras di Rumah Sakit dan meminta saya untuk membantu bail out rumah tersebut. Almarhum meninggal pada awal tahun 2002;
  - c. Maka ditahun 2002/2003 : dengan memegang amanah ini maka Terlawan III membantu menyelamatkan rumah/tanah yang sama dengan objek perkara a quo : dengan itikad baik para pihak saat itu, maka disepakati bahwa dana Terlawan III (saat bail out objek perkara a quo dari bank swasta) dapat dikembalikan dari membuka usaha baru Terlawan II (Pada awalnya salah satu keluarga pelawan pemegang saham dan Terlawan II) Sebagai supplier proyek-proyek Terlawan III dimana pada saat itu memperoleh pinjaman modal kerja sebesar Rp 8,5 milyar dari Terlawan I serta untuk Terlawan II membiayai bisnis lapangan Golf di Chevron, Riau. Singkatnya : proyek dengan Chevron Riau ini juga mengalami kerugian. Dan Terlawan III tidak mengetahui dan ikut campur atas bisnis ini sama sekali;
  - d. Jadi dapat disimpulkan bahwa pelawan juga mempunyai perhitungan dengan Terlawan III sehingga dengan secara komersial dan moril wajib memikul tanggung jawab dengan pinjaman dengan Terlawan I;
3. Seperti telah diketahui, bahwa saat ini Terlawan III juga dalam keadaan yang sangat memprihatinkan sehingga secara materiil belum bisa menyelamatkan

hutang dengan Terlawan I ini baik melunasinya ataupun mengganti jaminan senilai nilai hutang itu;

4. Atas dasar itikad baik ini maka Terlawan III beritikad baik untuk membantu menyelesaikan permasalahan ini sesuai kemampuan Terlawan III;
5. Bahwa Terlawan III sependapat dengan dalil pelawan Nomor 17 yang menyebutkan Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Kota Depok, Nomor : 0002/pdt.Eks/PA.Dpk, **CACAT HUKUM DAN HARUSLAH DIBATALKAN** karena diajukan oleh PEMOHON EKSEKUSI yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing disebabkan oleh surat kuasa yang digunakan ADALAH SURAT KUASA SUBTITUSI, dengan alasan sebagai berikut :
  - a. Bahwa dalam penetapan a quo dengan dijelaskan bahwa penerima kuasa dari kantor MULIADI & PARTNERS didasarkan pada kuasa substitusi TEDDY M. SUBEKTI selaku Investment Banking & Syndication Division Head and Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Cabang Jakarta Main Branch;
  - b. Bahwa TERLAWAN I adalah Badan Hukum yang berbentuk perseroan Terbatas yang tunduk pada **Undang-Undang No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas** (“UU Perseroan Terbatas”).
  - c. Berdasarkan Pasal 1 angka 5 UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (“UUPT”), Pengertian Direksi adalah: “Direksi adalah organ perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan, sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik di dalam maupun di luar pengadilan sesuai dengan ketentuan anggaran dasar.” Direksi juga berwenang mewakili perseroan baik di dalam maupun di luar pengadilan (Pasal 98 ayat [1] UUPT). Dan dalam hal anggota Direksi terdiri lebih dari 1 (satu) orang, yang berwenang mewakili perseroan adalah setiap anggota Direksi, kecuali ditentukan lain dalam anggaran dasar (Pasal 98 ayat [2] UUPT).
  - d. Mahkamah Agung melalui buku Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, pada hal 53 bagian f poin d, telah memberikan petunjuk bahwa dalam hal perwakilan bagi pihak-pihak yang bersengketa (perdata) di

pengadilan, maka yang dapat bertindak sebagai kuasa/wakil dari Pelawan atau Terlawan atau pemohon di pengadilan yang pihaknya merupakan perseroan Terbatas sebagai badan hukum adalah Direksi/pengurus atau karyawan yang ditunjuk dari suatu badan hukum;

- e. Jika kita analisis adanya penetapan ketua pengadilan agama Depok Nomor 0002/pdt.Eks/PA.Dpk, adalah akibat permohonan dari Advokat yang tergabung dalam MULIADI & PARTNERS yang mendapatkan kuasa substitusi dari TEDDY M. SUBEKTI selaku Investment Banking & Syndication Division Head And Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Cabang Jakarta Main Branch. Seharusnya yang berwenang mengajukan permohonan eksekusi adalah TEDDY M. SUBEKTI yang telah mendapatkan surat kuasa dari direktur PT sebagai Badan Hukum, oleh karenanya penetapan a quo adalah cacat hukum dan haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi dan Jawaban Terlawan I dan Terlawan III tersebut, Pelawan melalui Kuasanya menyampaikan Replik dan tanggapannya yang pada pokoknya tetap berpegang pada dalil-dalil perlawanannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dan Tanggapan Pelawan tersebut, Terlawan I telah menyampaikan Duplik dan tanggapan yang pada pokoknya tetap berpegang pada dalil-dalil eksepsi dan jawabannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik dan Tanggapan Pelawan serta Eksepsi dan Jawaban Terlawan I tersebut, Terlawan III telah menyampaikan Duplik dan tanggapan yang pada pokoknya tetap berpegang pada dalil-dalil jawabannya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan melalui Kuasanya telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy Sertifikat Tanah No.1586 atas Nama Nina Rossana seluas 291 M<sup>2</sup>, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda P.1;
- b. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No.1409 atas Nama Nina Rossana seluas 288 M<sup>2</sup>, Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda P.2;

- c. Fotokopi Surat Usulan Penyelesaian Perkara Secara Damai Terhadap Pokok Perkara No:3330/Pdt.G/2016/PA DPK. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda P.3;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dan bantahannya, Terlawan I telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy **Akad Pembiayaan Al Murabahah No. 25 tanggal 12 Desember 2003 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H, Notaris di Jakarta (“Akad Pembiayaan 25/003”)**. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.1;
- b. Fotocopy Akad Pembiayaan Al Murabahah No. 84 tanggal 16 Maret 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H, Notaris di Jakarta (“Akad Pembiayaan 25/003”). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.2;
- c. Fotocopy Akad Pembiayaan Al Murabahah No. 261 tanggal 29 September 2006 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H, Notaris di Jakarta (**“Akad Pembiayaan 25/003”**). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.3;
- d. Fotocopy Akta No.86 tanggal 16 Maret 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H.,Notaris di Jakarta tentang Pemberian Jaminan Borg oleh PT Sarana Internasional. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.4;
- e. Fotocopy Akta No.87 tanggal 16 Maret 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H.,Notaris di Jakarta tentang Corporate Guarantee oleh PT Sarana Internasional. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.5;
- f. Fotocopy Akta No.88 tanggal 16 Maret 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H.,Notaris di Jakarta tentang Pernyataan Nasabah PT Sarana Internasional. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.6;



- g. Fotocopy Akta No.89 tanggal 16 Maret 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H.,Notaris di Jakarta tentang Pemberian Jaminan Bapak Drs. Achmad Latief Alwy. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.7;
- h. Fotocopy Akta No.16 tanggal 1 Juni 2005 dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta tentang Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan atas nama Ninna Rossana. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.8;
- i. Fotocopy Sertipikat Hak Milik No. 1586/Pangkalan Jati tanggal 6 Juni 1998 atas nama Nina Rossana (“**SHM 1586/Pangkalan Jati**”). Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.9;
- j. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan No.2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 *jo.*Akta Pemberian Hak Tanggungan No.431/2005 tanggal 16 Juni 2005 dibuat dihadapan Rudy Fitriyadi, S.H., PPAT di kabupaten Bogor. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.10;
- k. Fotocopy Surat No.93/Mp/VIII/2015 tanggal 13 Agustus 2015 tentang Undangan/Somasi. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.11;
- l. Fotocopy Surat No.101/BMI-JMB/REM/VIII/14 tanggal 21 Agustus 2014 tentang Surat Peringatan I. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.12;
- m. Fotocopy Penetapan Aanmaning No.002/Pdt.Eks/2015/PA.Dpk tanggal 17 Maret 2016. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TI.13;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawaban dan bantahannya, Terlawan III telah menyerahkan alat-alat bukti tertulis sebagai berikut:

- a. Fotocopy Salinan Akta No.9 Tentang BERITA ACARA RAPAT PT.ALTRA EXCIS INVESTAMA tanggal 03-09-2008, yang dibuat dihadapan JHONI MARIHOTUA SIANTURI, SH [NOTARIS DI JAKARTA], Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.1;

- b. Fotocopy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomor AHU-91233.AH.01.02. Tahun 2008 Tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan atas nama PT.ALTRA EXCIS INVESTAMA, tanggal 28 November 2008. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.2;
- c. Fotocopy **Surat dari Bank Muamalat No : 137/R/KC Arthaloka-SRT/V/2017 Tanggal 31 Mei 2017, Perihal : Konfirmasi Permohonan Rekening Koran.** Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.3;
- d. Fotocopy Surat dari Bank Muamalat No : 138/R/KC Arthaloka-SRT/V/2017 Perihal: Konfirmasi Permohonan Rekening Koran. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.4;
- e. Fotocopy Surat dari Susanto Law Firm , Ref.No.936/Perm./SLF/VII/2016, Tanggal: 25 Juli 2016, Perihal : Permohonan Rekening Koran PT. Altra Excis Investama.. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.5;
- f. Fotocopy Surat dari Susanto Law Firm, Ref.No.944/Perm./SLF/VIII/2016, Tanggal 03 Agustus 2016, Perihal : Permohonan Tindak Lanjut Surat Mengenai Permohonan Rekening Koran. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.6;
- g. Fotocopy Salinan Akta No. 16 Tentang PERSEROAN TERBATAS PT. SARANA INTERNASIONAL tanggal 05-03-2003, yang dibuat dihadapan DR. H. TEDDY ANWAR, SH, SpN [NOTARIS DI JAKARTA]. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.7;
- h. Fotocopy Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia R.I. Nomo: C-26446HT.01.01.TH.2003 Tahun 2008 Tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas, Tanggal 5 November 2003. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.8;
- i. Fotocopy Surat dari PT. Altra Excis Investama, tanggal 22 Februari 2017 Perihal: Perlindungan Hukum & Permohonan Meminta Berkas Dokumen Data Perbankan Nasabah PT.Altra Excis Investama, Dalam Perkara Aquo

No: 837/Pdt.G/2016/PA.Jaksel. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.9;

- j. Fotocopy Salinan Akta No.03 Tentang PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PERSEROAN TERBATAS PT.SARANA INTERNASIONAL tanggal 14-03-2005, yang dibuat dihadapan RINI MARTINI DAHLIANI, SH [NOTARIS DI JAKARTA]. Bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup diberi tanda TII.10;

Bahwa dipersidangan Pelawan melalui kuasanya dan Terlawan I melalui kuasanya serta Terlawan III melalui kuasanya telah menyatakan mencukupkan pada alat bukti yang telah diajukan dan menyatakan tidak akan menyampaikan alat bukti yang diajukan tersebut;

Bahwa selanjutnya Pelawan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis tertanggal 04 Oktober 2017 yang pada pokoknya tetap pada gugatan perlawanan dan repliknya sedangkan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III tidak hadir dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini di rujuk segala hal yang tertuang di dalam berita acara persidangan perkara ini sebagai bagian yang tak terpisahkan dan satu kesatuan dengan putusan ini;

### **TENTANG HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim perlu terlebih dahulu memeriksa ada tidaknya hubungan hukum antara Pelawan dan Para Terlawan, sehingga *legal standing* Pelawan mengajukan perlawanan ini terhadap Para Terlawan lebih jelas;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan maka masing-masing pihak mempunyai hak dan kepentingan dalam perkara ini (*persona standi in judicio*), dan perkara ini menjadi kompetensi absolut Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan surat kuasa khusus yang diberikan oleh

kedua belah pihak berperkara dalam perkara ini dan tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kuasa hukum para pihak mempunyai hak untuk mewakili kepentingan hukum para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dan Terlawan dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya Pelawan dan Terlawan memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum pihak tersebut melampirkan fotokopi kartu advokat yang masih berlaku dan fotokopi berita acara sumpah dari Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Khusus Pelawan Nomor 359/RSk/3330/2016/PA.Dpk, tanggal 06 Desember 2016, dan Surat Kuasa Khusus Terlawan I Nomor 345/RSk/3330/2016/PA.Dpk, tanggal 19 April 2017 serta Surat Kuasa Khusus Terlawan III Nomor 067/RSk/3330/2016/PA.Dpk, tanggal 30 Januari 2017 ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Pelawan, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari pihak Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan III tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus serta kuasa hukum pihak Pelawan telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai advokat, karenanya kuasa hukum pihak Pelawan dan Terlawan berhak mewakili pihak untuk beracara di muka persidangan perkara aquo sebagai advokat profesional;

Menimbang, bahwa ternyata Terlawan II meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut untuk menghadap di persidangan tidak datang dan tidak datangnya itu tidak disebabkan sesuatu halangan yang sah, sedangkan Perlawanan/bantahan Pelawan beralasan dan tidak melawan hukum, maka Terlawan II yang telah dipanggil secara resmi dan patut tetapi tidak datang

menghadap harus dinyatakan tidak hadir, dan perkara ini dapat diperiksa tanpa hadirnya Terlawan II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan dengan cara memberikan nasihat pada setiap persidangan kepada pihak Pelawan dan Terlawan agar dapat menyelesaikan perkaranya secara kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berulang kali memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh upaya damai secara sendiri oleh prinsipal langsung diluar persidangan dan diluar mediasi, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat ketentuan Pasal 130 HIR, telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2016, telah ditunjuk Mediator Hakim atas nama Drs. Dindin Syarif Nurwahyudin sebagai Hakim mediator, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 3330/Pdt.G/2016/PA.Dpk, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai dan proses mediasi gagal, karenanya Majelis Hakim berpendapat ketentuan yang terkandung dalam Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya disamping menyampaikan tanggapan dalam Kompensi juga menyampaikan Eksepsi, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan lebih dulu Eksepsi Terlawan Tersebut;

#### **Pertimbangan Tentang Eksepsi :**

Menimbang, bahwa Terlawan I, dan Terlawan II melalui Kuasa Hukumnya dalam jawabannya mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Eksepsi Obscuur Libel / Perlawanan Tidak Jelas atau Kabur;

- a) Eksepsi pada pokoknya maksud dan tujuan Pelawan dalam perkara aquo adalah untuk membatalkan permohonan eksekusi hak tanggungan yang dimohonkan oleh Terlawan I kepada Pengadilan Agama Depok yang telah ditetapkan dengan Penetapan No.002/Pdt.Eksy/2015/PA.Dpk tanggal 04 Januari 2016;
- b) Eksepsi perlawanan Pelawan tersebut tidak lengkap karena sertifikat milik Pelawan yang ditetapkan berdasarkan Penetapan Eksekusi 002 tidak hanya SHM 1409/Pangkalan Jati saja, melainkan juga Sertipikat Hak Milik No.1586/Pangkalan Jati yang merupakan satu hamparan tanah dan bangunan dengan SHM 1409/Pangkalan Jati. Sebagaimana dalam Penetapan Eksekusi 02 disebutkan:
- c) perlawanan yang tidak jelas dasar hukumnya adalah perlawanan yang melanggar tertib hukum beracara yang berlaku (asas process doelmatigheid) sebagaimana ditentukan dalam Pasal 8 ayat 3 Rv, yang menetapkan bahwa “upaya-upaya dan pokok perlawanan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duidelijk en bepaalde conclusie)”.
- d) Bahwa Berdasarkan fakta dan dasar hukum tersebut diatas, terbukti bahwa posita Pelawan kabur, tidak lengkap dan tidak jelas dasar hukumnya (obscurr libel), dan karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara aquo menolak perlawanan Pelawan atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Menimbang, bahwa Pelawan melalui Kuasa Hukumnya dalam repliknya juga mengajukan jawaban terhadap Eksepsi Terlawan III yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengenai Eksepsi TERLAWAN I tentang Perlawanan Pelawan tidak Jelas (Obscuur Libel).
  - a) Pelawan menolak eksepsi Terlawan yang menyatakan perlawanan *Pelawan Obscuur Libel* dengan adanya posita terdapat dalil-dalil perdata yang masih harus dibuktikan dan diputus di dalam proses peradilan.

- b) Mengenai objek perlawanan sudah sangat jelas dan terang, yakni berupa perlawanan terhadap penetapan eksekusi atas jaminan milik Pelawan dalam bentuk Sertipikat Hak Milik No.1586 dan 1409 yang terletak di Jl.Haji Soleh, RT.001, Rw.007, Kelurahan Pangkalan Jati, Kecamatan Cinere, Kota Depok (d/h Jl.H.soleh Rt.006/Rw.007 Kelurahan Pangkalan Jati Limo, Bogor.
- c) Eksepsi ini telah memasuki pokok perkara oleh karenanya harus diputuskan bersamaan pemeriksaan pokok perkara.
- d) Adanya uraian perbuatan-perbuatan para Terlawan tidak menjadikan perlawanan Pelawan Kabur, karena perbuatan melawan hukum yang diuraikan memperjelas adanya perbuatan melawan hukum dari pihak-pihak yang melakukan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I bahwa Perlawanan Pelawan Obscur Libel / Tidak Jelas atau Kabur Majelis Hakim berpendapat, eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara, maka terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkannya bersamaan dengan pokok perkara;

#### **Dalam Pokok Perkara/Konvensi**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana yang diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pelawan mengajukan perlawanan atas Penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Agama Depok nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk yang diajukan oleh Terlawan I terhadap beberapa bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak dahulu di Jl. H.Soleh Rt/Rw 006/01 Pangkalan Jati, Limo, Bogor, sekarang Jl. H.Soleh Rt.002 Rw.007, Pangkalan Jati, Cinere, Depok, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.1409 seluas 288 m2 dan Sertipikat Hak Milik No.1586 seluas 291 m2, kesemuanya atas nama Nina Rossana”

Menimbang bahwa Perkara ini merupakan perkara bantahan terhadap Penetapan eksekusi Ketua Pengadilan Agama Depok nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk, untuk itu Majelis berpendapat sebagaimana Yurisprudensi MA-RI dalam Putusan No. 1038.K /Sip/1973, tanggal 1 Agustus

1973, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah dalil-dalil pokok perlawanan perlawanan dari Pelawan tersebut beralasan secara hukum, yaitu apakah Pelawan mempunyai kepentingan dan apakah hak Pelawan secara nyata dirugikan, dengan pertimbangan sebagai berikut;

1. Pelawan mendalilkan dalam perlawanan perlawanannya sebagai pemilik atas beberapa bidang tanah yang dimohonkan eksekusi dalam perkara No. nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk. Bahwa Terlawan II mendapatkan pekerjaan atau proyek Water treatment Plant (Proyek PDAM) di Tenggarong, Kalimantan Timur dengan Pihak Terlawan III dengan nomor kontrak 398/AXIS/TGR/LGL/AM/I/05 tertanggal 17 Januari 2005 dengan nilai pekerjaan sebesar Rp.13.500.000.000 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), dengan adanya kepentingan proyek tersebut, Terlawan III menggunakan Sertifikat Pelawan sebagai jaminan ke bank Muamalat dengan cara meminjam kepada suami dari Pelawan, yang pada 28 maret 2002 meninggal dunia dan berjanji meminjam sertfikat tanah tersebut hanya untuk jangka waktu 1 tahun saja, yang kemudian diketahui ternyata diperpanjang menjadi 6 (enam) bulan;
2. Bahwa Terlawan II mendapatkan pembiayaan dari Terlawan I sebesar Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Surat Persetujuan Pembiayaan No.111/SPP/SLP/IX/06 tanggal 28 September 2006, dengan jaminan Sertifikat Hak Milik No.1409 atas nama Pelawan. Kemudian Terlawan III tidak dapat membayar sesuai dengan kontrak 398/AXIS/TGR/LGL/AM/I/05 tertanggal 17 Januari 2005 kepada Terlawan I, sehingga Terlawan I tidak dibayar oleh Terlawan II. adanya itikad tidak baik dalam penggunaan jaminan milik Pelawan yang digunakan oleh Pihak Terlawan II, dengan tidak memberitahukan perkembangan proses pelunasan kepada pihak Terlawan I. Dengan adanya hal tersebut, pihak Pelawan lah yang dirugikan sebagai pemilik jaminan tersebut dalam bentuk setifikat tanah yang digunakan oleh Terlawan II. Sedangkan Pelawan tidak pernah mendapatkan manfaat atau uang sepeser pun dari



Terlawan II dan Terlawan III terkait sertifikat milik Pelawan yang dijadikan sebagai jaminan, Atas kejadian tersebut betapa kagetnya Pelawan ketika mendapatkan anmaning dari pengadilan agama kota depok terkait pelaksanaa eksekusi;

3. Bahwa terdapat kekeliruan tentang Permohonan eksekusi yang dilakukan Terlawan I terhadap beberapa bidang tanah yang dimohonkan eksekusi dalam perkara No. nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk disebabkan oleh surat kuasa yang digunakan adalah surat kuasa substitusi yang mengakibatkan Permohonan eksekusi tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena diajukan oleh Pemohon (kuasa substitusi) yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing, oleh karenanya penetapan a quo adalah cacat hukum dan haruslah dibatalkan;
4. Bahwa dalam Akta Wa'd Pembiayaan Murabahah No. 214 tanggal 26 Desember 2006 dan Akta Perjanjian Pembiayaan Murabahah I No. 234 tanggal 27 Desember 2006 [Pasal Perselesaian Pasal 12] pada pokoknya menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa akan dilakukan secara musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Bahwa tahapan penyelesaian sengketa tersebut tidak dilalui oleh Terlawan I. Hal ini jelas menyebabkan permohonan eksekusi Terlawan premature. Seharusnya diajukan setelah mekanisme secara prosedur sesuai perjanjian tersebut terpenuhi. oleh karena Pengadilan Agama Depok tidak mempunyai kompetensi secara absolute maka cukup alasan untuk membatalkan penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok a quo.
5. Bahwa Sikap Terlawan I yang dengan serta merta akan mengajukan Permohonan Eksekusi yang berujung pada pelelangan jaminan merupakan sikap yang tidak berpedoman kepada Surat Edaran Bank Indonesia No. 26/4/BPPP tanggal 29 Mei 1993 yang pada prinsipnya mengatur penyelamatan kredit bermasalah sebelum diselesaikan melalui lembaga hukum adalah melalui alternatif penanganan secara penjadwalan kembali (*rescheduling*), persyaratan kembali (*reconditioning*), dan penataan kembali (*restructuring*). Dalam surat edaran tersebut yang dimaksud dengan penyelamatan kredit bermasalah melalui *rescheduling*, *reconditioning*, dan

*restructuring*. Terlawan I tidak menempuh upaya-upaya tersebut di atas dan terbukti memaksakan pemberlakuan Pasal 6 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Oleh karena itu permohonan eksekusi Terlawan adalah premature;

6. Bahwa sebelum Ketua Pengadilan Agama DEPOK menerbitkan penetapan a quo, Ketua Pengadilan Agama DEPOK baru sekali saja TIDAK melakukan panggilan aanmaning terhadap Pelawan. Hal ini menjadikan Penetapan Eksekusi Batal Demi Hukum. KARENA MENGABAIKAN ASAS KEHATI-HATIAN. Dan Pelawan belum pernah dinyatakan melakukan wanprestasi oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari secara cermat dan seksama perlawanan Perlawanan dalam perkara ini, serta jawab menjawab antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan III, Majelis berkesimpulan bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan III adalah mengenai beberapa bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak dahulu di Jl. H.Soleh Rt/Rw 006/01 Pangkalan Jati, Limo, Bogor, sekarang Jl. H.Soleh Rt.002 Rw.007, Pangkalan Jati, Cinere, Depok, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.1409 seluas 288 m2 dan Sertipikat Hak Milik No.1586 seluas 291 m2,” kesemuanya adalah milik Pelawan (Nina Rossana) yang yang sertifikatnya dijamin untuk memperoleh Kredit pada Bank Rakyat Indonesia oleh Terlawan II kepada Terlawan III yang sekarang akan dilakukan eksekusi sebagaimana Penetapan Eksekusi No. nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk yang dimohonkan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa atas dalil perlawanan pelawan tersebut Terlawan I dalam jawabannya membantah dalil-dalil perlawanan Pelawan karena, Terlawan II bersama Terlawan III telah mendapatkan pembiayaan dari Terlawan I sebesar Rp.8.500.000.000,- (delapan milyar lima ratus juta rupiah) berdasarkan Surat Persetujuan Pembiayaan No.111/SPP/SLP/IX/06 tanggal 28 September 2006, dan dalam perjanjian tersebut ikut di dalamnya Pelawan yang telah menjaminkan sebagai agunan berupa Sertifikat beberapa bidang tanah dalam satu hamparan yang terletak dahulu di Jl. H.Soleh Rt/Rw 006/01 Pangkalan Jati, Limo, Bogor, sekarang Jl. H.Soleh Rt.002 Rw.007, Pangkalan

Jati, Cinere, Depok, dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik No.1409 seluas 288 m2 dan Sertipikat Hak Milik No.1586 seluas 291 m2,”;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan II dan Terlawan III tidak melakukan kewajibannya sebagaimana Pasal 3 ayat 1 berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah No.25 tanggal 12 Desember 2003 Jo. Akad Pembiayaan Murabahah No.84 tanggal 16 Maret 2005 Jo. Akta Perubahan Pembiayaan Wa'ad Murabahah No. 261 tanggal 29 September 2006 yang ketiganya dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, sehingga Terlawan II dan Terlawan III dapat dikatakan wanprestasi sehingga penyelesaian masalah kredit macet ini dilakukan melalui permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Depok terhadap jaminan dari akta perjanjian kredit tersebut ;

Menimbang bahwa terhadap SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati milik Pelawan, Pelawan telah menjaminkan secara sukarela kepada Terlawan I sebagai jaminan pembiayaan Terlawan II berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.16 tanggal 01 Juni 2005, dibuat dihadapan Arry Supratno, Notaris di Jakarta dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.431/2005 tanggal 16 Juli 2005 (“**SHT 2449/2005**”). Oleh karenanya perbuatan Terlawan I yang telah memohon Eksekusi Hak Tanggungan atas SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati sebagai jaminan atas fasilitas pembiayaan yang diterima Terlawan II, diberikan oleh Pelawan selaku pemilik jaminan, sebagaimana dinyatakan dalam APHT No.431/2005, yang dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, terbukti dengan diterbitkannya SHT 2449/2005 yang memuat irah-irah “*Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa*”, yang memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap sebagaimana Penjelasan Pasal 14 ayat (2) dan (3) Undang-Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“**UUHT**”);

Menimbang bahwa Terlawan III dalam jawabannya menyatakan pada saat itu memperoleh pinjaman modal kerja sebesar Rp 8,5 milyar dari Terlawan

I untuk membantu menyelamatkan rumah/tanah yang sama dengan objek perkara a quo : dengan itikad baik para pihak saat itu, maka disepakati bahwa dana Terlawan III (saat bail out objek perkara a quo dari bank swasta) dapat dikembalikan dari membuka usaha baru Terlawan II Sebagai supplier proyek-proyek Terlawan III, sehingga dapat disimpulkan pelawan juga mempunyai perhitungan dengan Terlawan III sehingga dengan secara komersial dan moril wajib memikul tanggung jawab dengan pinjaman dengan Terlawan I. Namun Terlawan III sependapat dengan dalil pelawan yang menyebutkan Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Kota Depok, Nomor : 0002/pdt.Eks/PA.Dpk, cacat hukum dan haruslah dibatalkan karena diajukan oleh Pemohon Eksekusi yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing;

Menimbang, bahwa dalil-dalil Pelawan di atas telah dibantah kebenarannya oleh Terlawan I, maka sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 163 HIR pembuktian dibebankan kepada pihak Pelawan;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan alat bukti tertulis, yang penilaiannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Pelawan adalah berupa beberapa lembar fotokopi yang telah diberi tanda P.1, P.2 dan P.3 telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti ;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis P.1, P.2, Pelawan tidak bisa menunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Terlawan dan Terlawan telah menunjukkan aslinya didepan persidangan dan alat bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di Kantor Pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka alat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis P.3, telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di Kantor Pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka alat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat buktimerupakan surat lain yang bukan akta yang dapat menjadi bukti permulaan bahwa Pelawan telah mengajukan Surat Usulan Penyelesaian Perkara Secara Damai Terhadap Pokok Perkara No:3330/Pdt.G/2016/PA DPK. Kepada Terlawan I dan alat bukti ini yang menerangkan hal tersebut memerlukan dukungan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa alat bukti P.1 dan P.2 Pelawan tidak bisa menunjukkan aslinya karena aslinya ada pada Terlawan dan Terlawan telah menunjukkan aslinya didepan persidangan dan alat bukti P.1 dan P.2 tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya merupakan akta otentik yang berdaya bukti sempurna dan mengikat yang memberi bukti bahwa SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati milik Pelawan;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis P.3, merupakan surat lain yang bukan akta yang dapat menjadi bukti permulaan bahwa Pelawan telah mengajukan Surat Usulan Penyelesaian Perkara Secara Damai Terhadap Pokok Perkara No:3330/Pdt.G/2016/PA DPK. Kepada Terlawan I dan alat bukti ini yang menerangkan hal tersebut memerlukan dukungan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawaban dan bantahannya, Terlawan telah mengajukan alat bukti tertulis yang penilaiannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan I adalah berupa beberapa lembar fotokopi yang telah diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-14;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.1-1 sampai dengan T.1-11, semuanya telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang

Bea Meterai jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.1-12 sampai dengan T.1-16, Terlawan I telah menunjukkan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti T.1-1 sampai dengan T.1-11 merupakan akta otentik yang berdaya bukti sempurna dan mengikat yang memberi bukti bahwa SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati milik Pelawan, Pelawan telah menjaminkan secara sukarela kepada Terlawan I sebagai jaminan pembiayaan Terlawan II berdasarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan No.16 tanggal 01 Juni 2005, dibuat dihadapan Arry Supratno, Notaris di Jakarta dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.431/2005 tanggal 16 Juli 2005 ("**SHT 2449/2005**");

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.1-12 sampai dengan T.1-16, merupakan surat lain yang bukan akta yang dapat menjadi bukti permulaan bahwa Terlawan I, sebelum melakukan eksekusi Hak Tanggungan terhadap obyek sengketa i.c SHM 1586/Pangkalan Jati dan SHM 1409/Pangkalan Jati, Terlawan I telah memberikan pemberitahuan kepada Terlawan II dan pihak terkait lainnya untuk melakukan eksekusi hak tanggungan dan penyelesaian terhadap pembiayaan Terlawan II secara musyawarah, namun Terlawan II tetap tidak menyelesaikan pembiayaan kepada Terlawan I, sehingga sudah cukup membuktikan bahwa Terlawan II telah wanprestasi dan Pengadilan Agama Depok telah menetapkan obyek sengketa i.c SHM 1586/Pangkalan Jati dan SHM 1409/Pangkalan Jati sebagai obyek eksekusi hak tanggungan, yang telah siap dilaksanakan eksekusinya, Kepada Terlawan I dan alat bukti ini yang menerangkan hal tersebut memerlukan dukungan alat bukti lain;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawaban dan bantahannya, Terlawan III telah mengajukan alat bukti tertulis yang penilaiannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang diajukan oleh Terlawan III adalah berupa beberapa lembar fotokopi yang telah diberi tanda T.III-1 sampai dengan T.III-10;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.III-1 sampai dengan T.III-10, semuanya telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2000, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.III-1, merupakan akta otentik yang berdaya bukti sempurna dan mengikat yang memberi bukti tentang legal standing Terlawan III yang mendapatkan surat kuasa dari Direktur yang berdasarkan pasal 1 angka 5 UU No. 40 tahun 2007 tentang perseroan Terbatas, oleh karenanya menurut Terlawan III Penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok dalam perkara a-quo yang dimohonkan oleh Terlawan I adalah cacat hukum karena diterbitkan berdasarkan permohonan orang yang tidak memiliki legal standing. Dalam hal ini Majelis akan mempertimbangkan bersamaan dengan dalil perlawanan/bantahan Pelawan;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.III-2 sampai dengan T.III-10, merupakan akta otentik dan surat lain bukan akta yang dapat menjadi bukti permulaan, semuanya berkaitan dengan terjadinya sengketa antara Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III dalam pembiayaan Murabahah tersebut. Terhadap alat bukti ini Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya karena tidak relevan dengan Perkara ini, yang merupakan perkara bantahan terhadap permohonan eksekusi maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya. Untuk itu harus dikesampingkan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai keberatan Pelawan terhadap Penetapan eksekusi Penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok berdasarkan Penetapan Eksekusi nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk dikarenakan terdapat kekeliruan tentang Permohonan eksekusi yang dilakukan Terlawan I disebabkan oleh surat kuasa yang

digunakan adalah surat kuasa substitusi yang mengakibatkan Permohonan eksekusi tersebut tidak sah dan batal demi hukum karena diajukan oleh Pemohon (kuasa substitusi) yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing. Dan menyatakan Permohonan eksekusi dimaksud adalah premature karena seharusnya penyelesaian sengketa dilakukan secara musyawarah mufakat dan apabila tidak tercapai maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) oleh karena Pengadilan Agama Depok tidak mempunyai kompetensi secara absolute sehingga penetapan a quo adalah cacat hukum dan haruslah dibatalkan (*vide dalil-dalil perlawanan Pelawan jo bukti T.III-1*);

Menimbang bahwa terhadap posita angka 17 yang menyatakan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Depok nomor 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk harus dibatalkan karena diajukan melalui surat kuasa substitusi oleh Muliadi and Partners selaku penerima kuasa dari Teddy M. Subekti selaku *Investment Banking & Syndication Division Head* dan penggunaan kuasa substitusi ini menurut Pelawan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 98 ayat (1) UU No 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Pasal 6 UU 4/1996 menyatakan, "Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut."

Pasal 15 ayat (1) huruf b UU 4/1996 menyatakan, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta notaris atau akta PPAT dan memenuhi persyaratan sebagai berikut: a. ... b. Tidak memuat kuasa substitusi; c. ..."

Menimbang bahwa Penjelasan Pasal 15 ayat (1) b UU 4/1996 menyatakan, "Yang dimaksud dengan pengertian substitusi menurut Undang-undang ini adalah penggantian penerima kuasa melalui pengalihan. Bukan merupakan substitusi, jika penerima kuasa memberikan kuasa kepada pihak lain dalam rangka penugasan untuk bertindak mewakilinya, misalnya Direksi Bank menugaskan pelaksanaan kuasa yang diterimanya kepada Kepala Cabangnya atau pihak lain". Dengan demikian yang dilarang ialah jika pemegang hak tanggungan pertama memberi kuasa kepada pihak lain dengan



pengalihan hak untuk mengganti posisinya menjual objek hak tanggungan dengan kekuasaan sendiri (*parate executie*) jika debitur ingkar janji (Vide Putusan Mahkamah Kontitusi Nomor 70/PUU-VIII/2010);

Menimbang bahwa dengan pemberlakuan Pasal 6 UU 4/1996, oleh karena dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b UU 4/1996, maka sebagai kuasa hukum/advokat dapat memberikan jasa bantuan hukum melalui pelaksanaan titel eksekutorial yang tercantum dalam Sertipikat Hak Tanggungan melalui mekanisme Hukum Acara Perdata sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 *Herziene Indonesisch Reglement (HIR)*. Pelaksanaan eksekusi tersebut dilaksanakan dengan mengajukan permohonan eksekusi (*fiat eksekusi*) oleh kreditor pemegang Hak Tanggungan kepada Ketua Pengadilan Negeri setempat dengan menyerahkan sertipikat Hak Tanggungan sebagai dasarnya. Kemudian, eksekusi akan dilaksanakan atas perintah Ketua Pengadilan Negeri melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh KPKNL. Dalam hal eksekutor adalah Ketua Pengadilan Negeri/Agama, maka advokat dapat saja bertindak selaku kuasa hukum dari bank selaku pemegang Hak Tanggungan, namun bukan sebagai eksekutor (pelaksana eksekusi), oleh karena kewenangan Ketua Pengadilan Negeri selaku eksekutor disebutkan dalam Pasal 224 HIR dan 258 RBG. Dengan demikian jelas advokat dapat bertindak selaku kuasa dalam memberikan jasa bantuan hukum dalam rangka eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b melalui fiat pengadilan, karena yang bertindak sebagai eksekutor adalah Ketua Pengadilan Negeri/Agama;

Menimbang bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, kepentingan Penerima kuasa dari Kantor MULIADI & PARTNERS didasarkan pada kuasa substitusi TEDDY M. SUBEKTI selaku Investment Banking & Syndication Division Head and Branch Manager PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk, Cabang Jakarta Main Branch, untuk bertindak selaku kuasa dalam memberikan jasa bantuan hukum dalam rangka permohonan eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 20 ayat (1) huruf b melalui fiat pengadilan telah diakomodir oleh Undang-Undang Hak Tanggungan;

Menimbang bahwa dari uraian tersebut di atas, dalam hubungannya satu dengan yang lain, menurut Majelis Hakim, dalil-dalil Perlawanan mengenai Penetapan Ketua Pengadilan Kota Depok, Nomor : 0002/Pdt.Eks/PA.Dpk,

cacat hukum dan haruslah dibatalkan karena diajukan oleh Pemohon Eksekusi yang tidak memiliki kedudukan hukum/legal standing disebabkan oleh surat kuasa yang digunakan adalah surat kuasa substitusi tidak beralasan menurut hukum, oleh karenanya harus ditolak;

Menimbang bahwa mengenai dalil perlawanan Pelawan butir 20 huruf a s/d d yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Agama Depok tidak berwenang secara absolut memeriksa permohonan eksekusi hak tanggungan dari Terlawan I karena yang berwenang adalah forum Basyarnas sebagaimana ketentuan penyelesaian sengketa dalam Akad Pembiayaan, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama dan selanjutnya dalam ayat (2) menyebutkan Dalam hal para pihak telah memperjanjikan sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad, di mana dalam Penjelasan disebutkan Yang dimaksud dengan Penyelesaian Sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad adalah upaya sebagai berikut :

- a. Musyawarah;
- b. Mediasi perbankan;
- c. Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitraselain; dan/atau;
- d. Melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama; Selanjutnya dalam ayat (3) juga disebutkan Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah;

Menimbang, bahwa mendasarkan pada ketentuan tersebut di atas maka menurut Majelis, Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan Agama akan tetapi dimungkinkan adanya pilihan hukum dalam akad yakni permasalahan/ sengketa diselesaikan dengan musyawarah, mediasi perbankan, melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain, ataupun melalui pengadilan

dalam lingkungan Peradilan Agama, artinya sengketa antara Pelawan dengan Para Terlawan dapat diselesaikan melalui Pengadilan Agama dengan syarat ada pilihan hukumnya dalam akad;

Menimbang, bahwa terlepas apakah dalam akad antara Pelawan dengan Terlawan I, II dan III yakni Akad Pembiayaan Murabahah No.25 tanggal 12 Desember 2003 Jo. Akad Pembiayaan Murabahah No.84 tanggal 16 Maret 2005 Jo. Akta Perubahan Pembiayaan Wa'ad Murabahah No. 261 tanggal 29 September 2006 yang ketiganya dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, ada klausul sebagaimana dimaksud dalam penjelasan ayat (2) Pasal 55 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008, Majelis berpendapat bahwa dengan berpedoman pada Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 93/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 yang pada intinya menyatakan bahwa penjelasan Pasal 55 ayat (2) Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka perkara antara Pelawan dengan Terlawan termasuk kewenangan Pengadilan Agama, sehingga dengan demikian Pengadilan Agama Depok berwenang mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa yang menjadi suatu pertanyaan apakah Pelawan mengetahui akibat hukum sertifikatnya dijadikan jaminan kredit oleh Terlawan II dan Terlawan III kepada Terlawan I;

Menimbang bahwa terhadap fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada Terlawan II telah diserahkan jaminan pembiayaan yang diikat dan/atau dibebani dengan Hak Tanggungan atas kebendaan milik Pelawan yang terdiri satu bidang tanah dan bangunan yang teletak di Jalan H. Soleh Rt/Rw: 006/01 Pangkalan Jati, Limo, Bogor (Sekarang Depok), dengan bukti kepemilikan terdiri dari beberapa Sertifikat Hak Milik No. 1409 seluas 288 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik No. 1586 atas nama Pelawan seluas 291 m<sup>2</sup>, yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan No. 2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 Jo. APHT No.431/2005 tanggal 16 Juni 2005;

Menimbang, bahwa setelah diadakan perjanjian pembiayaan (bukti surat P.I, P.II dan T.1-1, T.1-4), kemudian sertifikat tersebut diberi hak tanggungan

dan juga telah didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional sehingga sertifikat Hak Tanggungan (vide. bukti surat P.I, P.II dan T.1-8 s/d T.1-11) ;

Menimbang, bahwa sebelum ditanda tangani akta perjanjian kredit tersebut Pelawan sudah diberikan penjelasan oleh Notaris Arry Supratno, S.H., akan konsekuensinya terhadap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan jika pihak tidak bisa membayar akan dilelang jaminan Hak Tanggungan oleh bank (vide. Bukti T.1-8) dan pihak Pelawan sudah mengetahuinya serta menyetujuinya dengan membubuhkan tanda tangannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-8 tersebut diatas maka Majelis menilai bahwa dalil Pelawan yang menyatakan hanya meminjamkan terhadap SHM 1409/Pangkalan Jati dan SHM 1586/Pangkalan Jati milik Pelawan kepada Terlawan II dan Terlawan III adalah tidak benar, bahkan Pelawan mengetahui dengan pasti mengenai perjanjian kredit antara Terlawan II dan Terlawan III yang dibebani dengan hak tanggungan atas hak tersebut dengan segala konsekuensinya;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan merupakan pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit sesuai dengan bukti T.I.1 yang mana dalam perjanjian kredit tersebut Pelawan telah menjaminkan secara sukarela kepada Terlawan I sebagai jaminan pembiayaan Terlawan II berdasarkan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan No.16 tanggal 01 Juni 2005, dibuat dihadapan Arry Supratno, Notaris di Jakarta dan telah dibebankan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan No.2449/2005 tanggal 01 Juli 2005 *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan No.431/2005 tanggal 16 Juli 2005 ("**SHT 2449/2005**"); maka petitum Pelawan yang menyatakan dirugikan sebagai pemilik jaminan tersebut, karena tidak pernah mendapatkan manfaat atau uang sepeser pun dari Terlawan II dan Terlawan III terkait sertifikat milik Pelawan yang dijadikan sebagai jaminan Hak Tanggungan, adalah sudah tidak relevan lagi dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa atas dasar tersebut majelis berpendapat bahwa Pelawan merupakan pihak dalam perkara a-quo dan mengetahui dengan jelas konsekwensinya jika kredit macet sehingga jaminan Hak Tanggungan akan

dilakukan sita eksekusi oleh Pengadilan dan selanjutnya menjual secara lelang melalui Kantor Lelang Negara;

Menimbang, bahwa Terlawan II akhirnya tidak bisa melakukan kewajibannya membayar kredit tersebut kemudian Terlawan I memberikan surat peringatan kepada Terlawan II sebanyak 2 kali yaitu surat peringatan pertama tertanggal 21 Agustus 2014 (bukti T.1-13) peringatan kedua tertanggal 13 Agustus 2015 (bukti T.1-12), dimana surat peringatan tersebut yang isinya Terlawan II segera melunasi kewajibannya apabila sampai peringatan terakhir maka akan dilaksanakan sita eksekusi dan selanjutnya menjual secara lelang melalui Kantor Lelang Negara;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan II telah melakukan wanprestasi maka Terlawan I mengirim permohonan (bukti surat T.1-14) kepada Pengadilan Agama Depok untuk mohon dilaksanakan sita eksekusi dan selanjutnya menjual secara lelang melalui Kantor Lelang Negara terhadap obyek tersebut;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Agama Depok menerima permohonan tersebut dari terlawan I dan juga surat yang lain yaitu Surat pernyataan bahwa debitur telah cidera janji/wanprestasi (bukti surat T.1-13, T.II.2), pada faktanya Pengadilan Agama Depok sebelum menerbitkan Penetapan Eksekusi 002, telah memanggil Terlawan II, Terlawan III dan Pelawan sebagai Termohon Eksekusi I dan II serta Pelawan selaku Termohon Eksekusi III untuk menghadap Ketua Pengadilan Agama Depok guna diberi peringatan/tegoran, supaya dalam batas waktu 8 (delapan) hari terhitung dari hari dan tanggal penegoran agar melunasi seluruh utangnya kepada Terlawan namun ternyata baik Terlawan II dan Terlawan III maupun Pelawan belum juga dapat memenuhi kewajibannya, melunasi kewajiban pembayaran kepada Terlawan I. Oleh karena itu, telah tepat dan benar tindakan Ketua Pengadilan Agama Depok yang menetapkan dan memerintahkan juru sita Pengadilan Agama Depok untuk melakukan Sita Eksekusi (*Executorial Beslag*) terhadap Objek Jaminan Hak Tanggungan;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis menilai perjanjian hutang piutang Terlawan II dan Terlawan III dengan Terlawan I yang kemudian

dinyatakan wan prestasi dan akan dilakukan pemberesan (pelunasan hutang) melalui *fiat eksekusi* yang akan dilakukan Pengadilan Agama Depok adalah benar adanya (sesuai dengan prosedur) maka petitum Pelawan point 3, 4 dan 5 adalah tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Majelis berkesimpulan dalil-dalil perlawanan dari Pelawan tidaklah beralasan dan oleh karenanya petitum Perlawanan/bantahan Pelawan haruslah ditolak seluruhnya, demikian juga terhadap petitum-petitum yang lain sangat tergantung berhasil tidaknya Pelawan membuktikan pokok perkara tersebut diatas, dan oleh karena Perlawanan/bantahan Pelawan telah ditolak sebagaimana pertimbangan di atas, maka petitum Pelawan selain dan selebihnya ditolak pula;

Menimbang, bahwa meskipun Pelawan dan Terlawan III mengajukan bukti-bukti, namun bukti-bukti tersebut tidak dapat melumpuhkan kekuatan bukti-bukti yang diajukan Terlawan I, malah sebaliknya semakin menguatkan dalil Terlawan I karena itu maka perlawanan Pelawanan harus dinyatakan tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa bukti yang diajukan oleh Pelawan dan Terlawan III selain yang telah dipertimbangkan diatas karena tidak relevan maka dinyatakan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena Perlawanan/bantahan Pelawan telah ditolak sebagaimana pertimbangan di atas, maka terhadap dalil-dalil eksepsi/bantahan Terlawan I tidak relevan lagi untuk di pertimbangkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Pelawan ditolak untuk seluruhnya, maka terbukti Pelawan bukanlah pelawan yang benar, dan oleh karenanya biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pelawan;

Memperhatikan Peraturan-Peraturan yang berkenaan dengan perkara ini serta Pasal-Pasal dari Undang-Undang maupun Peraturan dan ketentuan lainnya serta hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi :

1. Menolak Eksepsi Terlawan I;

### Dalam Konvensi

- 1 Menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- 3 Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.201.000,- (Empat juta dua ratus satu ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam permusyawaratan majelis hakim pada hari Rabu tanggal 15 November 2017 Masehi bertepatan dengan tanggal 23 Zulqo'dah 1438 oleh kami H.M. Jazuli, S.Ag, M.H. selaku Ketua Majelis, dan H.M. Arief, SH, M.H serta Tuti Sudiarti, SH, M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari itu juga diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dibantu oleh Yulianti Widyaningsih, S.H, M.H sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Pelawan diluar hadirnya Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

Ketua Majelis,

ttd

**H.M. Jazuli, S.Ag, M.H**

Hakim Anggota,

Hakim Anggota,

ttd

ttd

**H.M. Arief, SH, M.H**

**Tuti Sudiarti, SH, M.H**

Panitera Pengganti,

ttd

**Yulianti Widyaningsih, S.H, M.H**

Perincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp.	30.000,-
2. Biaya Proses	: Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan	: Rp.	4.110.000,-
4. Biaya Redaksi	: Rp.	5.000,-
5. <u>Biaya materai</u>	: Rp.	<u>6.000,-</u>
Jumlah	: Rp	4.201.000,- (Empat juta dua ratus satu ribu rupiah);